



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

---

No.598, 2015

**KEMEN-PUPR. Likuiditas. Perumahan. Kredit.  
Pemilikan. Masyarakat Berpenghasilan Rendah.  
Fasilitas. Perubahan. Pencabutan.**

**PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 20/PRT/M/2015**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2014 TENTANG FASILITAS  
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM RANGKA PEROLEHAN  
RUMAH MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH  
SEJAHTERA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap pembiayaan perumahan, perlu melakukan penyesuaian suku bunga kredit/margin pembiayaan pemilikan rumah sejahtera;**
  - b. bahwa untuk melakukan penyesuaian suku bunga kredit/margin pembiayaan pemilikan rumah sejahtera sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu dilakukan perubahan pada beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan**

Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

- c. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
  2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
  3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
  4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
  5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
  6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
  7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5340);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890);
  11. Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2015 tentang Organisasi Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 8);
  12. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);
  13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
  14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
  15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
  16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggung jawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;

17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah;
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
20. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;
21. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2014 TENTANG FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM RANGKA PEROLEHAN RUMAH MELALUI KREDIT/ PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.**

**Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1904), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah dan diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a), sehingga Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 2**

- (1) FLPP bertujuan untuk mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR.

- (1a) Dana FLPP bersumber dari:
- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; dan/atau
  - b. dana lainnya yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun.
2. Ketentuan Pasal 5 ayat (3) diubah dan diantara ayat (3) dan (4) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a), sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 5

- (1) Dana KPR Sejahtera merupakan gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu.
  - (2) Gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit/pembiayaan.
  - (3) Proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan tarif KPR Sejahtera kondisi perekonomian dan/atau suku bunga KPR Sejahtera.
  - (3a) Proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Menteri.
  - (4) Proporsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicantumkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara PPP dengan bank pelaksana.
3. Ketentuan Pasal 11 ayat (5) huruf b dan huruf e diubah serta ayat (7) dihapus, sehingga Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 11

- (1) Batasan harga rumah sejahtera tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual rumah sejahtera tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan

Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

- (5) KPR Sejahtera Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
- a. nilai KPR paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
  - b. suku bunga KPR paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun;
  - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
  - d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
  - e. jangka waktu KPR disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Tapak kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.
- (7) Dihapus.
4. Ketentuan Pasal 13 ayat (5) huruf b dan huruf e diubah serta ayat (7) dihapus, sehingga Pasal 13 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 13

- (1) Batasan harga rumah sejahtera tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual rumah sejahtera tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan

Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

- (5) KPR Sejahtera Syariah Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
- a. nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
  - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun;
  - c. margin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
  - d. margin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
  - e. jangka waktu pembiayaan disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Tapak kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh bank pelaksana.
- (7) Dihapus.
5. Ketentuan Pasal 15 ayat (5) huruf b dan huruf e diubah serta ayat (7) dihapus, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 15

- (1) Batasan harga satuan rumah sejahtera susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- (4) Ketentuan harga jual satuan rumah sejahtera susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) KPR Sejahtera Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
  - b. suku bunga KPR paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun;
  - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
  - d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
  - e. jangka waktu KPR disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Susun kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.
- (7) Dihapus.
6. Ketentuan Pasal 16 ayat (5) huruf b dan huruf e diubah serta ayat (7) dihapus, sehingga Pasal 16 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 16

- (1) Batasan harga satuan rumah sejahtera susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).



- (4) Ketentuan harga jual satuan rumah sejahtera susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) KPR Sejahtera Syariah Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
  - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi setara 5% (lima perseratus) per tahun;
  - c. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
  - d. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
  - e. jangka waktu pembiayaan disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Susun kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.
- (7) Dihapus.
7. Diantara Pasal 27 dan Pasal 28 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 27a yang berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 27a

- (1) Akad KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana sebelum Peraturan Menteri ini diundangkan maka segala ketentuan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui

**Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.**

- (2) Akad KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana setelah Peraturan Menteri ini diundangkan dalam hal PKO atau PKO perubahan belum dilakukan maka segala ketentuan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.**
  - (3) Akad KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana setelah Peraturan Menteri ini diundangkan dan PKO atau PKO perubahan telah dilakukan maka segala ketentuan mengacu pada Peraturan Menteri ini.**
- 8. Ketentuan Pasal 28 diubah, sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:**

#### **Pasal 28**

- (1) Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.**
- (2) Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2014 tentang Proporsi Pendanaan Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.**

#### **Pasal II**

**Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.**

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 22 April 2015  
MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 23 April 2015  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY